

IMMOBILIEN PREISREPORT 2018

für Düsseldorf-Nord | Duisburg-Süd



Inhalt

Vorwort	3
Bodenrichtwerte	4
Angebotspreise Wohnungen Düsseldorfer Norden	6
Angebotspreise Häuser Düsseldorfer Norden	8
Angebotspreise Wohnungen und Häuser Duisburger Süden	10



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

auch im dritten Jahrgang des ASSVOR Preisspiegels berichten wir erneut von steigenden Kaufpreisen für Grundstücke und Häuser. Solange sich die Zinsen auf dem aktuell niedrigen Niveau von unter 2,0% p.a. für eine 10-jährige Festschreibung bewegen und unsere Wirtschaft weiter boomt, wird sich daran auch nicht viel ändern. Zumal Düsseldorf weiter wächst und neue Baulandflächen im Düsseldorfer Norden zumindest kurzfristig nicht in Sicht sind.

Bedauerlich ist bei dieser Entwicklung, dass es für Familien mit mittleren Einkommen fast keine Angebote mehr gibt. Konnte man vor 15 Jahren beispielsweise noch ein Reihenhaus in Einbrungen für 300.000 Euro erwerben, ist es heute doppelt so viel. Allerdings haben sich die Familieneinkommen nicht im gleichen Maße erhöht.

Damit ist jungen Familien der Weg versperrt, sich mit der Immobilie eine Altersversorgung aufzubauen. Da Zinsanlagen ebenfalls keine Rendite erwirtschaften wird es immer schwieriger vorzusorgen.

Um dennoch Eigentum erwerben zu können, weichen viele auf die angrenzenden Gemeinden in Duisburg, Ratingen oder Neuss aus, so dass auch hier die Immobilienpreise weiter steigen.

Der Düsseldorfer Norden ist größtenteils von einer Einfamilienhausbebauung geprägt. Viele der Häuser aus den 50er und 60er Jahren werden von Senioren bewohnt, die aufgrund ihres Alters gerne in eine seniorengerechte Wohnung ziehen möchten. Dann würden mehr Häuser zum Verkauf anstehen und die Preisspirale entlastet werden.

Diese Suche nach einer Seniorenwohnung unterstützt ASSVOR Immobilien ab diesem Jahr mit zwei neuen Serviceleistungen. Zum einen haben wir eine Tauschbörse ins Leben gerufen. Wir bringen Senioren, die ihr Haus abgeben möchten, mit Familien zusammen, die ein Haus suchen und dafür ihre Wohnung abgeben.

Als weitere Dienstleistung bietet ASSVOR einen aktiven Suchservice für Seniorenwohnungen an, da viele Senioren nicht im Internet unterwegs sind oder sein können. Wir prüfen täglich, welche Wohnungen am Markt angeboten werden und passen könnten. Dann koordinieren wir einen Besichtigungstermin, zu dem wir unsere Seniorenkunden begleiten. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei den Vertragsverhandlungen.

Die ersten Erfolge konnten wir mit diesen neuen Serviceleistungen bereits verzeichnen und haben uns gefreut ein Seniorenehepaar und eine junge Familie glücklich gemacht zu haben.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich persönlich unter meiner Durchwahl 0211 547615-40.

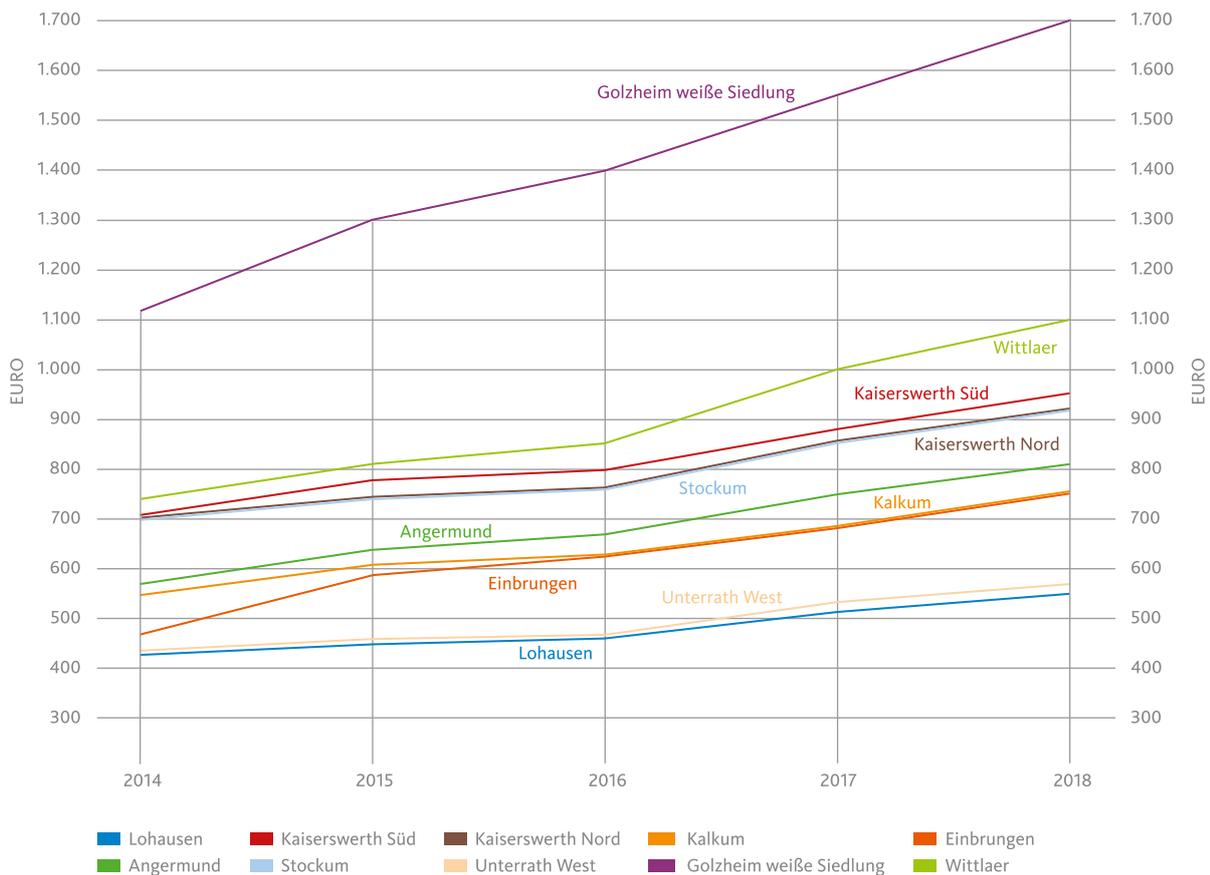
Herzliche Grüße
Ihr Marcus Krüll



Marcus Krüll
Geschäftsführer ASSVOR-Immobilien

Bodenrichtwerte Düsseldorf Norden und Duisburger Süden

Bodenrichtwerte Düsseldorf Nord 2014-2018



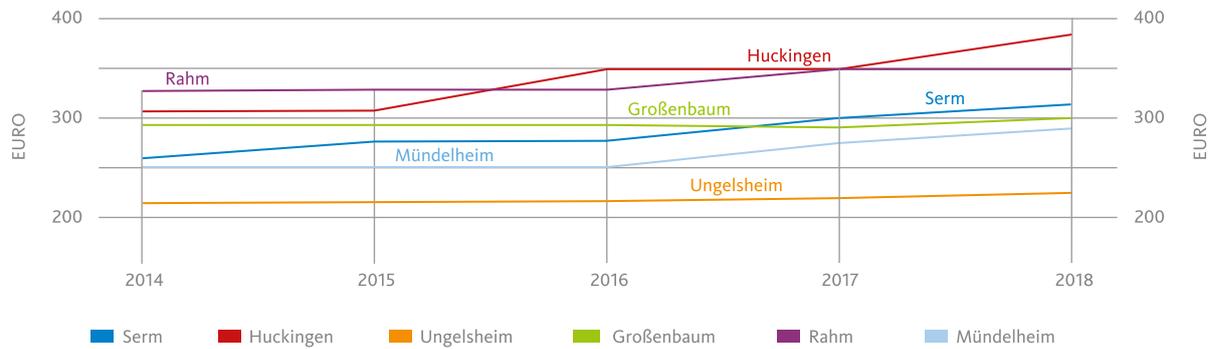
Bodenrichtwerte in EURO

Jahr	Lohausen	Kaiserswerth Süd	Kaiserswerth Nord	Kalkum	Einbrungen	Wittlaer	Angermund	Stockum	Unterrath West	Golzheim weiße Siedlung
2014	430	710	700	550	470	740	580	700	430	1150
2015	450	780	740	610	590	810	640	740	470	1300
2016	460	800	760	630	630	860	680	760	480	1400
2017	510	880	850	690	690	1000	750	850	530	1550
2018	550	950	920	750	750	1100	810	920	570	1700
Steigerung über 5 Jahre	28%	34%	31%	36%	60%	49%	40%	31%	33%	48%

Quelle: Gutachterausschuss NRW. Alle Angaben ohne Gewähr.



Bodenrichtwerte Duisburg-Süd 2014-2018



Bodenrichtwerte in EURO

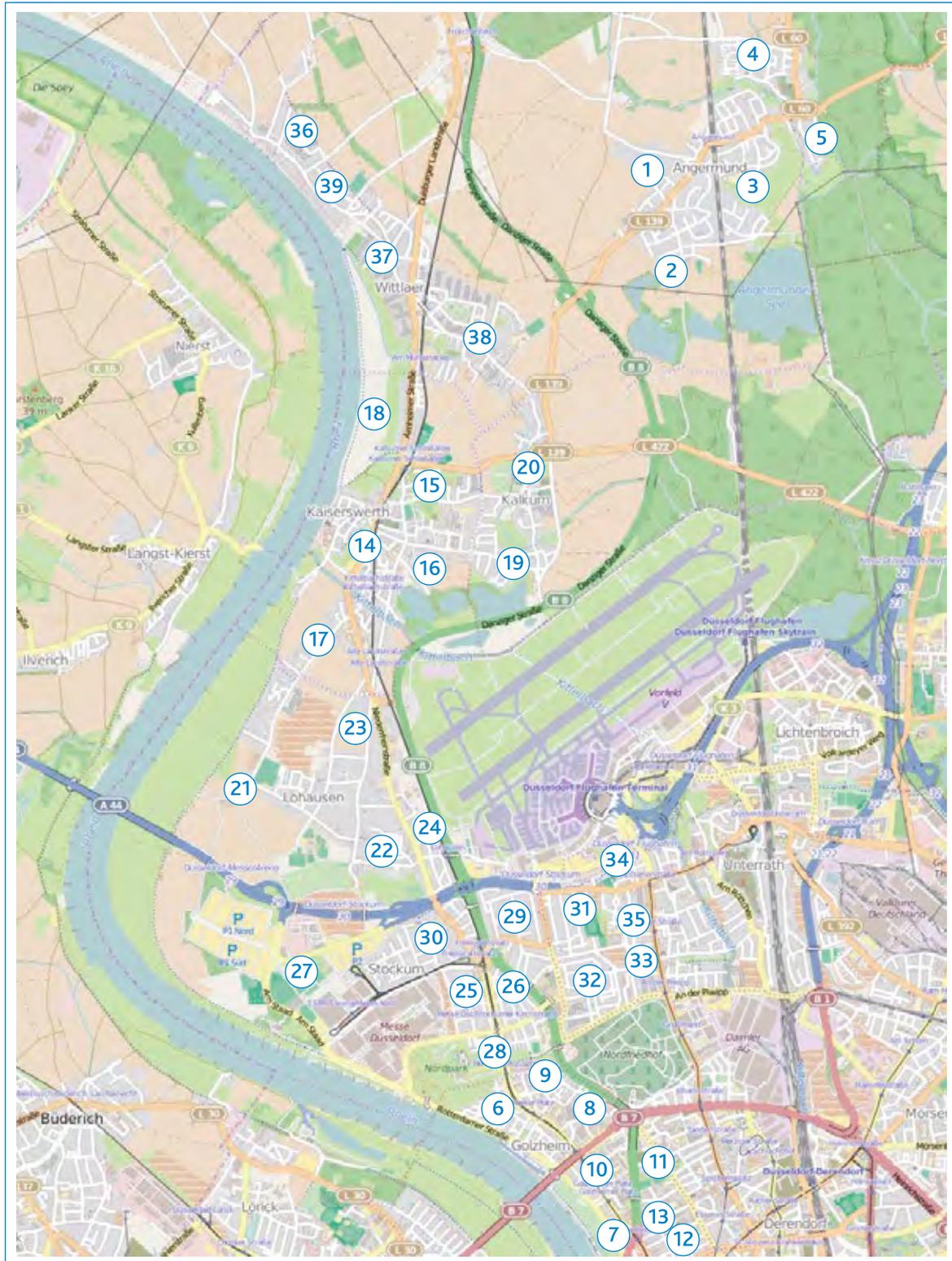
Jahr	Serm	Mündelheim	Huckingen	Ungelsheim	Großenbaum	Rahm
2014	260	250	310	225	290	330
2015	270	250	310	225	290	330
2016	270	250	350	225	290	330
2017	300	270	350	230	290	350
2018	320	280	370	240	300	350
Steigerung über 5 Jahre	23%	12%	19%	7%	3%	6%

Quelle: Gutachterausschuss NRW. Alle Angaben ohne Gewähr.



Wohnungen Düsseldorfer Norden

Angebotspreise für Bestandsimmobilien



© www.OpenStreetMap.org contributors

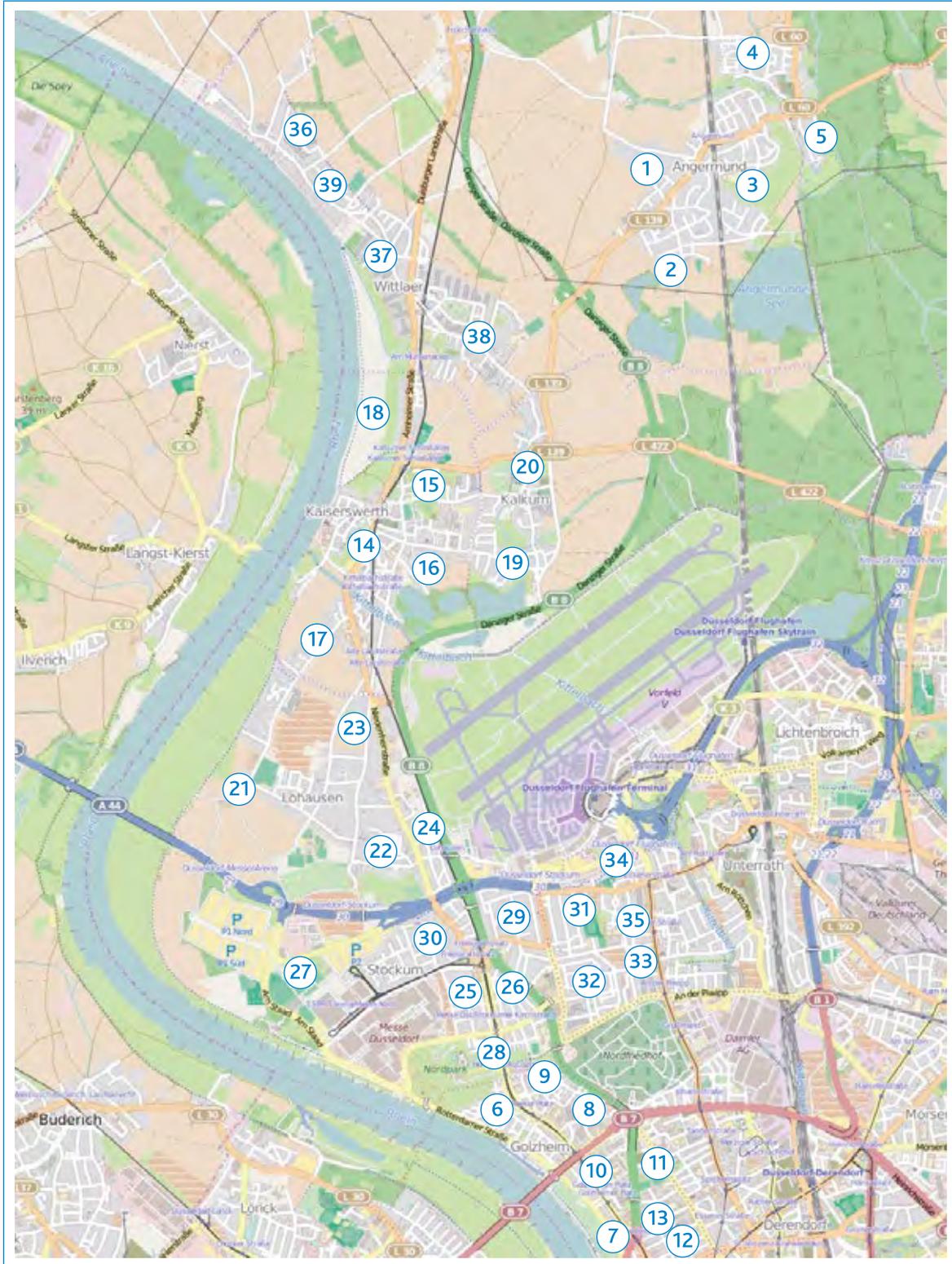


	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2017	m ² Preis 2016	m ² Preis 2012	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	3.172 €	2.904 €	2.203 €	9%	44%
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	2.798 €	2.562 €	1.943 €	9%	44%
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	3.139 €	2.874 €	2.180 €	9%	44%
4	Angermund	im Bereich Angeraue	2.696 €	2.468 €	1.872 €	9%	44%
5	Angermund	im Verlauf des „Rahmer Bach“	2.636 €	2.413 €	1.831 €	9%	44%
6	Golzheim	„weiße Siedlung“	4.420 €	3.984 €	2.821 €	11%	57%
7	Golzheim	im Bereich „Rheinpark“	5.214 €	4.699 €	3.327 €	11%	57%
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	3.154 €	2.843 €	2.013 €	11%	57%
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener-Straße	3.743 €	3.374 €	2.389 €	11%	57%
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	4.707 €	4.243 €	3.004 €	11%	57%
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	3.076 €	2.773 €	1.963 €	11%	57%
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	4.520 €	4.074 €	2.885 €	11%	57%
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	3.933 €	3.545 €	2.510 €	11%	57%
14	Kaiserswerth	Zentrum	3.654 €	3.346 €	2.540 €	9%	44%
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	3.712 €	3.399 €	2.581 €	9%	44%
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	3.184 €	2.915 €	2.213 €	9%	44%
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	3.189 €	2.921 €	2.217 €	9%	44%
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	4.011 €	3.673 €	2.788 €	9%	44%
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	3.485 €	3.179 €	2.370 €	10%	47%
20	Kalkum	sonstiger Bereich	3.018 €	2.752 €	2.052 €	10%	47%
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	3.189 €	2.921 €	2.217 €	9%	44%
22	Lohausen	Zentrum	2.646 €	2.463 €	2.009 €	7%	32%
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	2.807 €	2.613 €	2.131 €	7%	32%
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	2.549 €	2.373 €	1.936 €	7%	32%
25	Stockum	„Blumensiedlung“	4.161 €	3.688 €	2.428 €	13%	71%
26	Stockum	im Bereich Irmerstraße	4.452 €	3.946 €	2.598 €	13%	71%
27	Stockum	im Bereich Messe	4.317 €	3.827 €	2.520 €	13%	71%
28	Stockum	im Bereich Nordpark	4.027 €	3.570 €	2.351 €	13%	71%
29	Stockum	im Bereich Sandweg	3.741 €	3.316 €	2.183 €	13%	71%
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	4.074 €	3.611 €	2.378 €	13%	71%
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	Es liegen keine Daten vor				
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	2.630 €	2.393 €	1.765 €	10%	49%
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	Es liegen keine Daten vor				
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	3.098 €	2.819 €	2.079 €	10%	49%
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	2.794 €	2.542 €	1.875 €	10%	49%
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	3.610 €	3.360 €	2.737 €	7%	32%
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	2.866 €	2.667 €	2.172 €	7%	32%
38	Wittlaer	Einbrungen	3.019 €	2.810 €	2.289 €	7%	32%
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	3.439 €	3.200 €	2.607 €	7%	32%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2018, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Häuser Düsseldorf Norden

Angebotspreise für Bestandsimmobilien



© www.OpenStreetMap.org contributors



	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2017	m ² Preis 2016	m ² Preis 2012	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %		
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	4.071 €	3.867 €	3.035 €	5%	34%		
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	4.408 €	4.187 €	3.287 €	5%	34%		
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	3.969 €	3.771 €	2.960 €	5%	34%		
4	Angermund	im Bereich Angeraue	4.187 €	3.977 €	3.122 €	5%	34%		
5	Angermund	im Verlauf des „Rahmer Bach“	4.171 €	3.962 €	3.110 €	5%	34%		
6	Golzheim	„weiße Siedlung“	Es liegen keine Daten vor						
7	Golzheim	im Bereich „Rheinpark“	Es liegen keine Daten vor						
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	6.010 €	5.508 €	3.694 €	9%	63%		
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener-Straße	6.067 €	5.560 €	3.729 €	9%	63%		
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	8.173 €	7.489 €	5.024 €	9%	63%		
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	Es liegen keine Daten vor						
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	6.998 €	6.413 €	4.301 €	9%	63%		
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	7.749 €	7.101 €	4.763 €	9%	63%		
14	Kaiserswerth	Zentrum	5.988 €	5.597 €	4.090 €	7%	46%		
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	5.273 €	4.928 €	3.602 €	7%	46%		
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	5.717 €	5.343 €	3.905 €	7%	46%		
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	5.458 €	5.101 €	3.728 €	7%	46%		
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	6.710 €	6.271 €	4.583 €	7%	46%		
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	5.311 €	4.985 €	3.710 €	7%	43%		
20	Kalkum	sonstiger Bereich	4.752 €	4.459 €	3.319 €	7%	43%		
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	3.844 €	3.714 €	3.140 €	4%	22%		
22	Lohausen	Zentrum	3.252 €	3.142 €	2.656 €	4%	22%		
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	3.705 €	3.580 €	3.027 €	3%	22%		
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	3.541 €	3.422 €	2.892 €	3%	22%		
25	Stockum	„Blumensiedlung“	6.007 €	5.620 €	4.124 €	7%	46%		
26	Stockum	im Bereich Irmerstraße	5.564 €	5.205 €	3.820 €	7%	46%		
27	Stockum	im Bereich Messe	5.125 €	4.794 €	3.519 €	7%	46%		
28	Stockum	im Bereich Nordpark	5.264 €	4.924 €	3.614 €	7%	46%		
29	Stockum	im Bereich Sandweg	4.430 €	4.144 €	3.041 €	7%	46%		
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	4.784 €	4.476 €	3.284 €	7%	46%		
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	3.639 €	3.486 €	2.839 €	4%	28%		
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	3.831 €	3.670 €	2.989 €	4%	28%		
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	3.705 €	3.549 €	2.890 €	4%	28%		
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	3.527 €	3.379 €	2.751 €	4%	28%		
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	4.050 €	3.880 €	3.160 €	4%	28%		
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	5.995 €	5.596 €	4.066 €	7%	47%		
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	5.727 €	5.345 €	3.884 €	7%	47%		
38	Wittlaer	Einbrungen	4.870 €	4.545 €	3.303 €	7%	47%		
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	5.937 €	5.542 €	4.027 €	7%	47%		

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2018, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Wohnungen und Häuser im Duisburger Süden

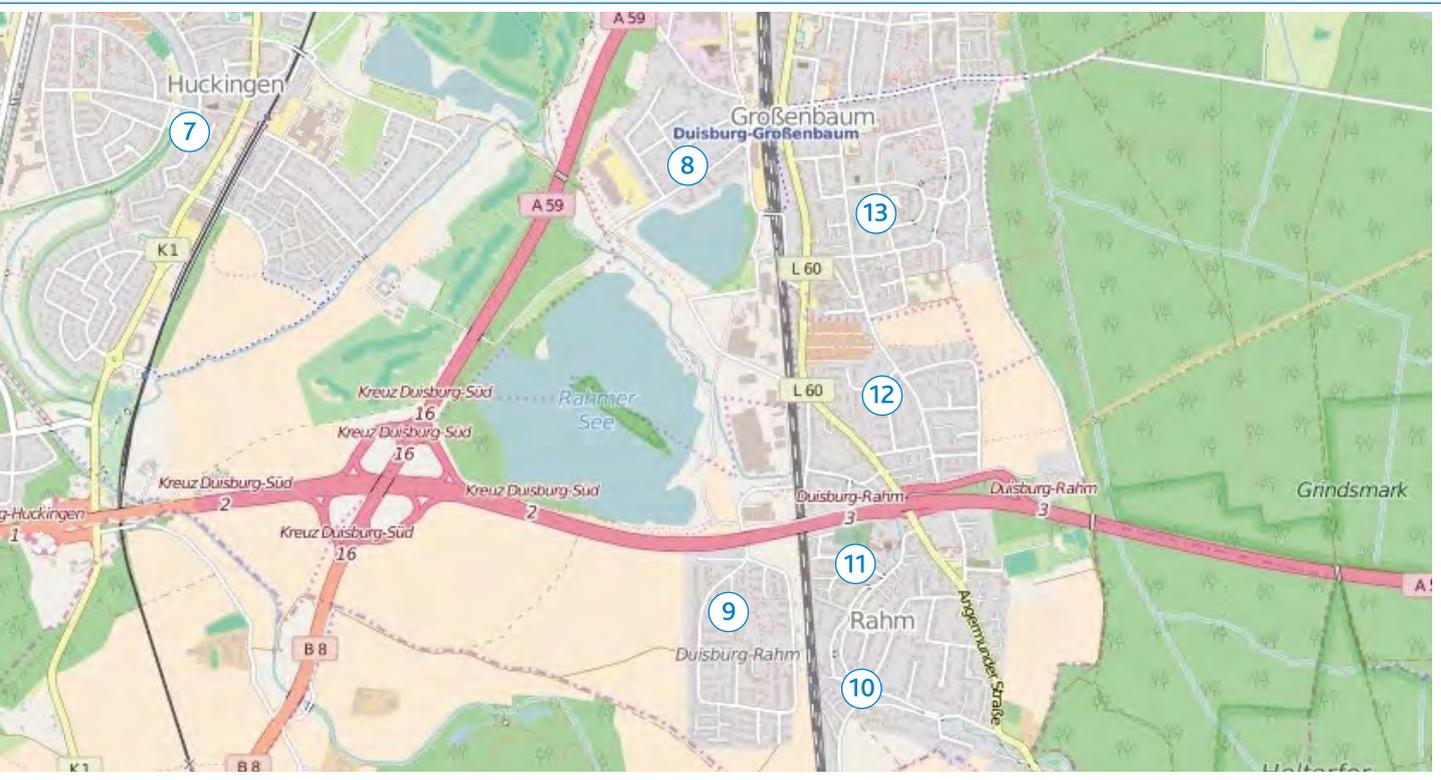
Angebotspreise für Bestandsimmobilien



Wohnungen

	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2017	m ² Preis 2016	m ² Preis 2012	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Mündelheim	Nord	1.308 €	1.228 €	1.125 €	7%	16%
2	Mündelheim	Süd	1.550 €	1.455 €	1.333 €	7%	16%
3	Serm		1.604 €	1.506 €	1.379 €	7%	16%
4	Ungelsheim	im Bereich Am Heidberg	1.711 €	1.575 €	1.324 €	9%	29%
5	Ungelsheim	im Bereich Blankenburger Straße	1.630 €	1.501 €	1.262 €	9%	29%
6	Ungelsheim	im Bereich Harzburger Straße	1.614 €	1.486 €	1.250 €	9%	29%
7	Huckingen		1.972 €	1.826 €	1.574 €	8%	25%
8	Großenbaum	westlich der Schienen	1.624 €	1.502 €	1.288 €	8%	26%
9	Rahm	im Bereich Heltorfer Straße	1.853 €	1.691 €	1.371 €	10%	35%
10	Rahm	im Bereich Am Rahmer Bach	2.287 €	2.085 €	1.690 €	10%	35%
11	Rahm	im Bereich Angermunder Straße	1.941 €	1.772 €	1.436 €	10%	35%
12	Rahm	im Bereich Reiserweg	1.747 €	1.595 €	1.293 €	10%	35%
13	Großenbaum	östlich der Schienen	1.786 €	1.651 €	1.416 €	8%	26%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2018, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.



© www.OpenStreetMap.org contributors

Häuser

	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2017	m ² Preis 2016	m ² Preis 2012	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Mündelheim	Nord	2.288 €	2.103 €	1.736 €	9%	32%
2	Mündelheim	Süd	2.592 €	2.382 €	1.966 €	9%	32%
3	Serm		2.951 €	2.712 €	2.239 €	9%	32%
4	Ungelsheim	im Bereich Am Heidberg	3.497 €	3.177 €	2.494 €	10%	40%
5	Ungelsheim	im Bereich Blankenburger Straße	2.629 €	2.289 €	1.875 €	15%	40%
6	Ungelsheim	im Bereich Harzburger Straße	2.658 €	2.415 €	1.865 €	10%	43%
7	Huckingen		3.778 €	3.367 €	2.427 €	12%	56%
8	Großenbaum	westlich der Schienen	3.182 €	2.848 €	2.091 €	12%	52%
9	Rahm	im Bereich Heltorfer Straße	2.649 €	2.421 €	1.953 €	9%	36%
10	Rahm	im Bereich Am Rahmer Bach	3.228 €	2.952 €	2.381 €	9%	36%
11	Rahm	im Bereich Angermunder Straße	3.057 €	2.795 €	2.254 €	9%	36%
12	Rahm	im Bereich Reiserweg	3.078 €	2.814 €	2.270 €	9%	36%
13	Großenbaum	östlich der Schienen	3.807 €	3.406 €	2.501 €	12%	52%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2018, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.



DIE EXPERTEN IN IHRER NACHBARSCHAFT.

D-Kaiserswerth „Klemensviertel“

Am Kreuzberg 8
40489 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 547 615-60

D-Wittlaer

Bockumer Str. 24
40489 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 547 615-60

Verkaufen? Verrenten? Sanieren?

Zusammen entwickeln wir das passende
Zukunftskonzept für Ihre Immobilie!

Persönlich und diskret!

www.assvor.de | service@assvor.de

Impressum:

Herausgeber: ASSVOR GmbH, Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf.

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf HRB 50286.

Geschäftsführer: Marcus Krüll. Steuernummer: 105/5826/1539.

Verantwortlich im Sinne des Mediengesetzes: Marcus Krüll.

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise,
ist ohne vorherige Genehmigung der ASSVOR GmbH nicht gestattet.

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

Bildnachweise: eigene Fotos, S. 1,2,5,7,9,11 von www.fotolia.com, S.1,2 (euregio-
content, davis, adpePhoto, sehbaer_nrw, KlausMjan) von www.shutterstock.com,
S.5 (Design36)



- Best Property Agent der **Bellevue 2018**
- Top Makler vom **Focus 2018**
- Premiumpartner von **ImmobilienScout24.de 2018**
- Top Makler der **Capital 2017**
- **DEKRA** zertifiziert